

Un Mensaje de la
PROCURADORA GENERAL DE ILLINOIS
LISA MADIGAN



Si usted es dueño de casa que está en riesgo de perder su casa por resultado de un juicio hipotecario o impuestos que no se pagaron, usted puede ser un proponente para negocios que buscan ganancias de sus desgracias. Muchos de estos negocios tratan de explotar su vulnerabilidad emocional y los estafan de los pocos bienes que le restan.

Este folleto lo introduce a dos tipos de negocios: consultantes de rescate de hipotecas y rescatantes de hipotecas. Es importante que usted entienda como estos esquemas de negocios trabajan para que usted proteja sus inversiones de su casa.

Porque fraude de rescate de hipotecas está creciendo bastante en Illinois, yo patrocine y promulgué el Acto de Fraude de Rescate de Hipotecas para proteger a nuestras casas y nuestras comunidades. Les sugiero que se familiarice con sus derechos bajo esta nueva ley si está considerando sus opciones en trabajar en una recuperación financiera.

Atentamente,

Lisa Madigan

Procuradora General del Estado de Illinois

LISA MADIGAN

PROCURADORA GENERAL DE ILLINOIS

RECURSOS

La Oficina de la Procuradora General ha compilado dos guías titulados "Prestamos Depredadores de Casa: Recursos Una Guía para la Prevención y Rescate" - uno para el área de Chicago y otro para el sur del estado. Estas guías nombran a cada agencia de consejería aprobada por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano en el estado y contienen otros recursos serviciales. Para obtener una copia de estas guías gratuitas, por favor visite nuestra página en la Red o llame a nuestra Línea Roja de Fraude al Consumidor.

Si usted cree que ha sido víctima de una estafa de rescate de hipotecas, por favor llame inmediatamente a nuestra Línea Roja de Fraude al Consumidor. En cualquier momento que necesite ayuda usted puede llenar una queja del consumidor para mediación cooperativa.

Líneas Rojas de Fraude al Consumidor

Chicago

1-800-386-5438

TTY: 1-800-964-3013

Springfield

1-800-243-0618

TTY: 1-877-844-5461

Carbondale

1-800-243-0607

TTY: 1-877-675-9339

www.IllinoisAttorneyGeneral.gov



Fraude de Rescate de Hipotecas



LISA MADIGAN
ILLINOIS ATTORNEY GENERAL

Como Trabajan Las Estafas de Hipotecas

Rescatantes de Hipotecas

Típicamente, rescatantes de hipotecas prometen "salvar su casa" ofreciendo un acuerdo de tres partes:

- El rescatante (o un inversionista tercero) compra su casa por una fracción del valor actual.
- Usted se queda alquilando la casa.
- Usted tiene la opción de comprar nuevamente su casa cuando esté estable financieramente.

Aunque esto aparenta ser una buena idea, es una receta para una estafa. Dueños de casa que han sido "rescatados" se encuentran en situaciones donde batallan para hacer el pago mensual para alquilar su casa que normalmente cuesta lo mismo que la hipoteca o hay veces que cuesta hasta más. Cuando el dueño de casa se atrasa en el pago para alquilar la casa, el nuevo dueño le pide al tribunal que los desaloje. En otros casos, los dueños de casa ni se dan cuenta que han vendido su casa hasta que es demasiado tarde.

Si los dueños de casa han sido desalojados o si se mudaron voluntariamente, pueden perder su casa al igual que la equidad. Las únicas personas que ganan son los rescatantes y sus

inversionistas que cosechan semejantes ganancias de las casas por las cuales pagan muy poco para obtener.

Consultantes de Rescate de Hipotecas

Por un gran costo, consultantes de rescate de hipotecas prometen de "comprarle tiempo" y posiblemente salvar su casa negociando con sus acreedores. También se ofrecerán en reparar su crédito y refinanciamientos en su hipoteca actual.

Aunque estos servicios aparentar ser atractivos, la verdad es que se pueden realizar mejor por un abogado especializado en bienes y raíces, o por un consejero de vivienda sin fines de lucro, o hasta por usted mismo.

Muy frecuente, consultantes de rescate de hipotecas ofrecen ayuda fantasma. No hacen nada de lo prometido, o hacen lo mínimo, tal vez haciendo una llamada al banco del dueño de casa o mandándole al dueño de casa una lista de recursos que encontraron en la Red. De cualquier manera, consultantes de rescate de hipotecas básicamente abandonan al dueño de casa a un juicio de hipoteca que tal vez se pudo haber prevenido con intervención profesional.

Protecciones del Consumidor Bajo el Acto de Fraude de Rescate de Hipotecas

Un "rescate" no tiene que dejar a dueños de casa en una peor condición sin ella. El Acto de Fraude de Rescate de Hipotecas, que será efectivo el 1º de enero del 2007, protegerá el valor líquido de consumidores con las provisiones siguientes:

Rescatantes de Hipotecas

- Un rescatante de hipotecas debe proveer al dueño de casa con un contrato por escrito que explique claramente que la casa se está vendiendo.
- Antes de la venta, el rescatante debe hacer una determinación que el dueño de casa tiene la habilidad razonable para hacer los pagos de alquilar y poder comprar la casa nuevamente.
- Un dueño de casa que se queda en la casa bajo un acuerdo de alquilar la casa tiene el derecho de cancelar el contrato de alquilar en cualquier momento.
- Un rescatante de casa debe pagarle al dueño de casa un mínimo de 82% del valor razonable del costo de la casa si el rescate ultimadamente falla.

Consultantes de Rescate de Hipotecas

- Consultantes que rescatan hipotecas deben darle a los dueños de casa un contrato por escrito numerando todos los servicios que el consultante promete hacer.
- Dueños de casa tienen el derecho de cancelar el contrato con el consultante en cualquier momento.
- Un consultante no puede aceptar ningún pago del dueño de casa hasta que se han completado todos los servicios.



Explore Sus Opciones AHORA Mismo

Como regla general, este al tanto de cualquier persona que le habla o llega a su puerta prometiendo que le pueden ayudar a salvar su casa. Ayuda verdadera no lo busca a usted; usted tiene que salir a buscarla.

Para salvar su casa, es importante que usted tome acción ahora mismo llamando a un consejero de vivienda con reputación. Un número de agencias en Illinois proveen servicios de consejería gratuita a dueños de casa que tienen problemas financieros (vea "Recursos), en la parte de atrás. Estas agencias pueden ayudarle a explorar sus opciones, desde refinanciando su préstamo para vender su casa hasta usar su valor líquido para volver a empezar de nuevo.